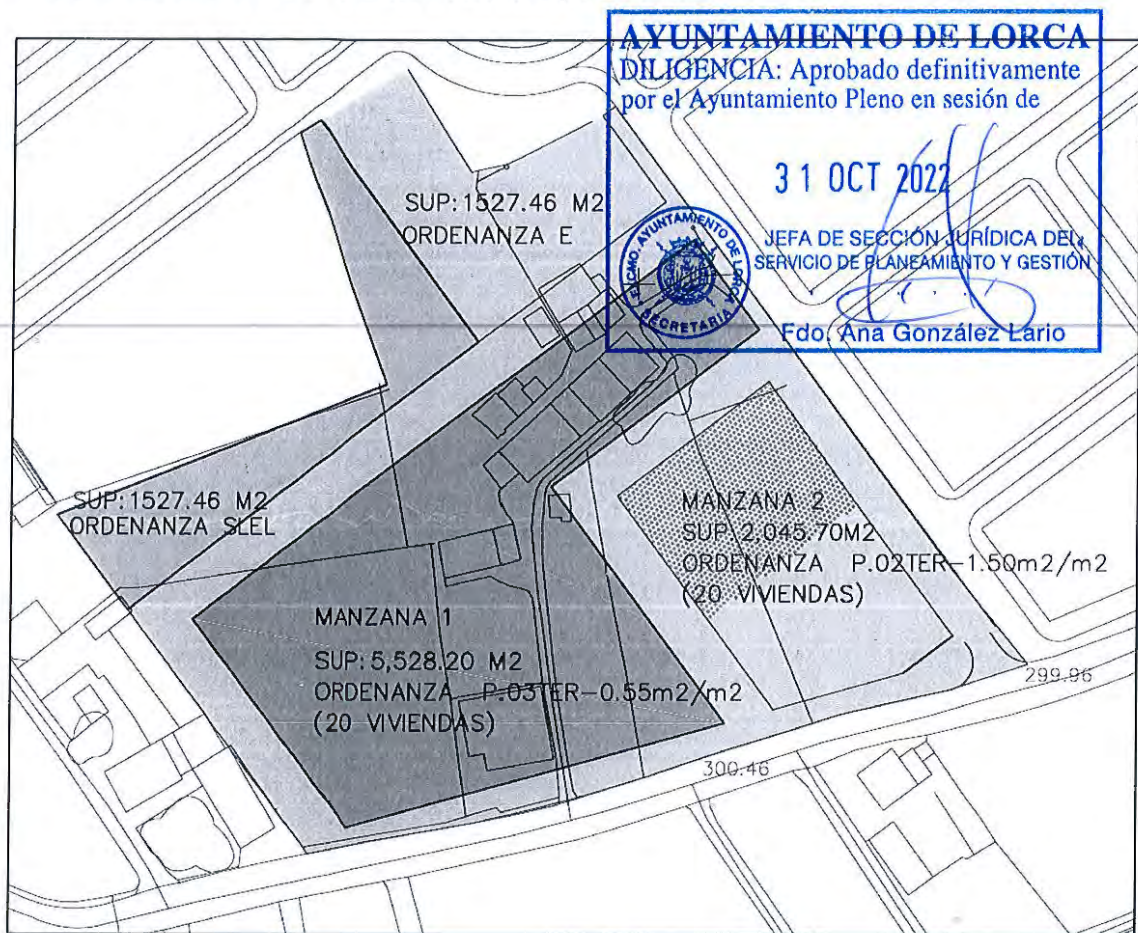


04.06.09 MOD-2
2021/URXPPA-1

MODIFICACIÓN Nº 2 PLAN PARCIAL, SECTOR 7.R. TERCIA - LORCA



PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 7 R

SEPTIEMBRE 2022

TEXTO APROBACIÓN DEFINITIVA

ARQUITECTO REDACTOR:

Arquitecto D. Diego José Ruiz López
Colegiado 1694 COAMU

Camino Cartagena 110, LORCA
669862429 / diegojoseruiz@gmail.com

RUIZ LOPEZ DIEGO JOSE -
23283349N

'00'02+ 16:37:03 2022.09.28

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
AREA DE URBANISMO
30 SEP 2022
Registro de Entrada n.º 5379

ÍNDICE

1. GENERALIDADES Y ANTECEDENTES	2
1.1 SOLICITUD.....	3
1.2 OBJETO	3
1.3 ANTECEDENTES	3
2. MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	5
2.1 RELACIÓN CON EL P.G.M.O. DE LORCA.....	5
2.2 JUSTIFICACIÓN DE SU FORMULACIÓN EN RELACIÓN CON LA FIGURA DEL PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA	6
2.3 JUSTIFICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE	6
3. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN	10
3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	10
3.1.1 JUSTIFICACIÓN DE MODIFICACIÓN DE RETRANQUEOS Y VUELO EN ORDENANZA 03 11	
3.1.2 JUSTIFICACIÓN DE MODIFICACIÓN DE RETRANQUEOS Y VUELO EN ORDENANZA 02 13	
3.2 MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL NO ESTRUCTURAL Nº2	16
3.2.1 MEMORIA INFORMATIVA.....	16
3.2.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES EN RELACIÓN AL PGMO.....	16
3.2.3 MEMORIA DE LA ORDENACIÓN	16
3.2.4 PLANOS.....	16
3.2.5 NORMAS URBANÍSTICAS.	16
• NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.....	16
• NORMAS DE PROTECCIÓN. VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES	16
• NORMAS DE GESTIÓN. SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN	16
• NORMAS DE URBANIZACIÓN. ORDENZAS (MODIFICADAS PARCIALMENTE).....	16
• NORMAS DERIVADAS DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO	19
3.2.6 PLAN DE ACTUACIÓN EN RELACIÓN CON LA GESTIÓN DEL PGMO.....	29
3.2.7 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	29
3.2.8 ESTUDIO IMPACTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL	29
4. CONCLUSIÓN	30



1. GENERALIDADES Y ANTECEDENTES

1.1 SOLICITUD

El pasado 8 de octubre de 2020, en reunión de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7R. TERCIA. LORCA, se acuerda el encargo al arquitecto Don Diego José Ruiz López colegiado nº 1694 la modificación del plan parcial con el objeto especificado en el párrafo siguiente.



1.2 OBJETO

El objeto de la presente modificación no estructural del citado plan parcial, la nº 2, se pretende lo siguiente,

- **Modificar** las CONDICIONES DE EDIFICACIÓN del plan parcial existente, en lo relativo a **los parámetros que definen los “retranqueos mínimos”** de las ORDENANZAS PEDANÍA 0.2 S7.R y PEDANÍA 0.3 S7.R. **No se pretenden modificar el aprovechamiento, ni resto de parámetros que definen las CONDICIONES DE EDIFICACIÓN del plan parcial existente.**

No es objeto de este documento modificar la ORDENACIÓN del sector, ni los USOS, ni los VIALES, ni la PARCELACIÓN, ni las CONDICIONES ESTÉTICAS.

1.3 ANTECEDENTES

El sector 7.R. TERCIA, considerado como sector urbanizable en el vigente PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE LORCA, fue desarrollado urbanísticamente por el **Plan Parcial** propio, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca el pasado 26 de enero de 2009.

El 29 de noviembre de 2010, a instancias de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7R. TERCIA. LORCA, se aprueba por parte del Excmo. Ayuntamiento de Lorca la **Modificación Puntual No Estructural Nº 1**.

El 04 de abril de 2021 se solicita, a instancias de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7R. TERCIA, la presente **Modificación Puntual No Estructural Nº 2** del Plan Parcial al Ayuntamiento de Lorca, junto con la documentación necesaria.

El documento de avance de la presente modificación junto con el Documento Ambiental Estratégico, fue aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de octubre de 2021, publicándose en el B.O.R.M. de fecha 10 de noviembre de 2021.

En el periodo de exposición al público del documento de Avance, no se han presentado sugerencias y/o alternativas.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de abril de 2022 se aprobó la propuesta de formulación de Informe Ambiental Estratégico de la Modificación nº2 del Plan Parcial Sector 7-R Tercia del PGMO de Lorca, y determinación de inexistencia de efectos significativos sobre

el medio ambiente. Dicho acuerdo ha sido publicado al Boletín Oficial de la Región de Murcia en fecha 01 de junio de 2022.

El pasado 14 de junio de 2022 se registra a instancias de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7R. TERCIA el texto refundido de la Modificación Puntual objeto, para su aprobación inicial, incorporando las medidas correctoras recogidas en el Documento Ambiental y en el Informe Ambiental Estratégico.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de junio de 2022, se aprueba inicialmente la Modificación Nº2 del Plan Parcial Sector 7R de Tercia, publicándose en el B.O.R.M. de fecha 13 de julio de 2022.

En el periodo de exposición pública y/o alegaciones de los propietarios del documento de Aprobación Inicial, no se han presentado sugerencias y/o alternativas.

Por lo que se redacta este nuevo documento urbanístico para su aprobación definitiva, recogiendo las indicaciones del Informe de la Dirección General competente en materia de Urbanismo.



2. MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

AYUNTAMIENTO DE LORCA

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

31 OCT 2022



JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Edo. Ana González Lario

2.1 RELACIÓN CON EL P.G.M.O. DE LORCA

EL Plan General de Municipal de Ordenación de Lorca resulta aprobado definitivamente por Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas en fecha 18 de abril de 2003 y publicado en el B.O.R.M. en fecha 19 de 2003

El sector 7.R. TERCIA, considerado como sector urbanizable en el vigente PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE LORCA, fue desarrollado urbanísticamente por el **Plan Parcial** propio, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca el pasado 26 de enero de 2009.

El 29 de noviembre de 2010, a instancias de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7R. TERCIA. LORCA, se aprueba por parte del Excmo. Ayuntamiento de Lorca la **Modificación Puntual No Estructural Nº 1**.

En sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local, celebrada el día 30 de marzo de 2012, se acordó la aprobación definitiva del **Proyecto de Reparcelación** de la Unidad de Actuación Única del Sector 7-R, seguido bajo el número PR 03/11 en el Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca. Publicado en el BORM nº 108 del Martes 11 de mayo de 2012.

En Sesión Ordinaria de la Junta de Gobierno Local, celebrada el día 25 de octubre de 2019, se acordó la Aprobación Inicial del **Proyecto de Urbanización** de la Única Unidad de Actuación del Sector 7-R de Tercia del P.G.M.O. de Lorca, seguido bajo el número de expediente PU 01/13 (2018/URPUB-9) en el Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca. Publicado en el BORM nº 284 del Martes 10 de diciembre de 2019. La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización se lleva a cabo por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Lorca el pasado 2 de octubre de 2020.

El pasado 8 de octubre de 2020, en reunión de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7R. TERCIA. LORCA, se acuerda el encargo al arquitecto Don Diego José Ruiz López colegiado nº 1694, la modificación del plan parcial con el objeto especificado en el párrafo siguiente. Dicha modificación se solicita formalmente al Ayuntamiento de Lorca el pasado 04 de abril de 2021.

Actualmente se encuentran sin concluir la totalidad de las obras del Proyecto de Urbanización.

2.2 JUSTIFICACIÓN DE SU FORMULACIÓN EN RELACIÓN CON LA FIGURA DEL PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

La Modificación de Plan Parcial propuesta se redacta para únicamente modificar las ordenanzas de uso principal residencial unifamiliar (PEDANÍA 0.2 S7R y PEDANÍA 0.3 S7R), en lo relativo a los retranqueos mínimos de edificación, no afecta al resto de parámetros que condicionan la edificación, así como tampoco afecta a los parámetros definidos en las ordenanzas relativos a los usos parcelación, volumen, condiciones estéticas o condiciones específicas.



Fdo. Ana González Lario

La presente documentación corresponde al AVANCE DE PLANEAMIENTO, que de conformidad con lo establecido en el artículo 152.2 de la ley 13/2015, de 30 de MARZO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LA REGIÓN DE MURCIA, será preceptivo para todos los instrumentos de planeamiento, excepto para los estudios de detalle.

Se trata de una **MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL, NO ESTRUCTURAL**, de conformidad con el artículo 173.2 de la LEY 13/2015 de 30 de MARZO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LA REGIÓN DE MURCIA, modificado por la LEY 2/2020, de 27 de JULIO, DE MITIGACIÓN DEL IMPACTO SOCIOECONÓMICO DEL COVID-19 EN EL AREA DE VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS, EL CUAL SE TRANSCRIBE A CONTINUACIÓN:

“ Las modificaciones de planeamiento general pueden ser estructurales o no estructurales, según su grado de afección a los elementos que conforman la estructura general y orgánica y el modelo territorial, teniendo en cuenta su extensión y repercusión sobre la ordenación vigente. A estos efectos se consideran modificaciones estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, del uso global del suelo o aprovechamiento de algún sector o unidad de actuación, en una cuantía superior al treinta por ciento, en cualquiera de dichos parámetros, referida al ámbito de la modificación. También se considerará como estructural la modificación que afecte a más de 50 hectáreas, la reclasificación de suelo no urbanizable y la reducción de las dotaciones computadas por el plan, que no podrá incumplir, en ningún caso, los estándares legalmente establecidos. “

Las determinaciones en el Suelo Urbanizable sectorizado se definen en el artículo 119 de la Ley 13/2015 Ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

Como se ha expuesto anteriormente el Plan Parcial se encuentra definitivamente aprobado, y sin finalizar las obras de urbanización.

La presente modificación no es estructural, ya que al afectar únicamente a los parámetros de edificación relativos a los retranqueos mínimos de las nuevas construcciones con respecto al vial o colindantes, no supone en modo alguno afección a los elementos que conforman la estructura general orgánica y el modelo territorial, no afecta a sistemas generales, al uso global del suelo o al aprovechamiento determinado por el Plan Parcial, constituyendo únicamente una modificación puntual del Plan Parcial.

2.3 JUSTIFICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE

El presente instrumento de planeamiento tiene por objeto la modificación de las ordenanzas del Plan Parcial vigente con el objeto de **modificar** las CONDICIONES DE EDIFICACIÓN del plan parcial existente, en lo relativo a los parámetros que definen los "retranqueos mínimos" de las ORDENANZAS PEDANÍA 0.2 S7.R y PEDANÍA 0.3 S7.R. **No se pretenden modificar el aprovechamiento, ni resto de parámetros que definen las CONDICIONES DE EDIFICACIÓN del plan parcial existente.**



La LEY 13/2015 de 30 de MARZO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LA REGIÓN DE MURCIA, **modificado por la LEY 2/2020**, de 27 de JULIO, DE MITIGACIÓN DEL IMPACTO SOCIOECONÓMICO DEL COVID-19 EN EL AREA DE VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS, contempla en el artículo 173 "Modificación de los planes" el condicionado de las modificaciones.

Esta modificación consiste en una **Modificación Puntual del Plan Parcial**, al no suponer en modo alguno, afección a los elementos que conforman la estructura general y orgánica y el modelo territorial del Plan. No afecta a sistemas generales, al uso global del suelo o al aprovechamiento determinado por el plan, solamente propone modificación de aspectos normativos de índole menor.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el punto 4 de la Disposición Adicional Primera de esta Ley, se contempla que:

"Se entiende por modificación menor, a los efectos de evaluación ambiental estratégica:

- a) Las modificaciones no estructurales de planeamiento general*
- b) Modificaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.***
- c) Modificaciones de las estrategias o instrumentos de ordenación del territorio que no impliquen alteración del modelo de desarrollo urbano y territorial. "*

Por tanto, en el caso de la modificación objeto de este documento, se trata de una **modificación menor**.

Según lo dispuesto en el punto 2 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, modificada por el Decreto-Ley nº1/2021, de 6 de mayo, de reactivación económica y social tras el impacto del COVID-19 en el área de vivienda e infraestructuras:

"Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos, estrategias o planes:

- a) Las modificaciones menores de los instrumentos, estrategias o planes incluidos en el apartado anterior.***
- b) Los instrumentos, estrategias o planes mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal de zonas de reducida extensión.*
- c) Los planes, programas y estrategias territoriales que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan con los demás requisitos del apartado anterior. "*

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de EVALUACIÓN AMBIENTAL, establece las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos

significativos sobre el medio ambiente, garantizando en todo el territorio del Estado un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

Asimismo, dicha Ley establece los principios que informarán el procedimiento de evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, así como el régimen de cooperación entre la Administración General del Estado y las comunidades autónomas a través de la Conferencia Sectorial de Medio Ambiente.

El artículo 5.2 f) de la Ley 21/2013, define las *Modificaciones Menores* como "cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia"

Por lo tanto, y tal y como se ha comentado en párrafos anteriores, en el caso que nos ocupa, se trata de una **Modificación Menor**.

En el artículo 6 de la misma Ley 21/2013, relativo al ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, establece lo siguiente:

"1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan las demás requisitos mencionados en el apartado anterior."

En base a lo expuesto anteriormente, se llega a la siguiente **CONCLUSIÓN**:

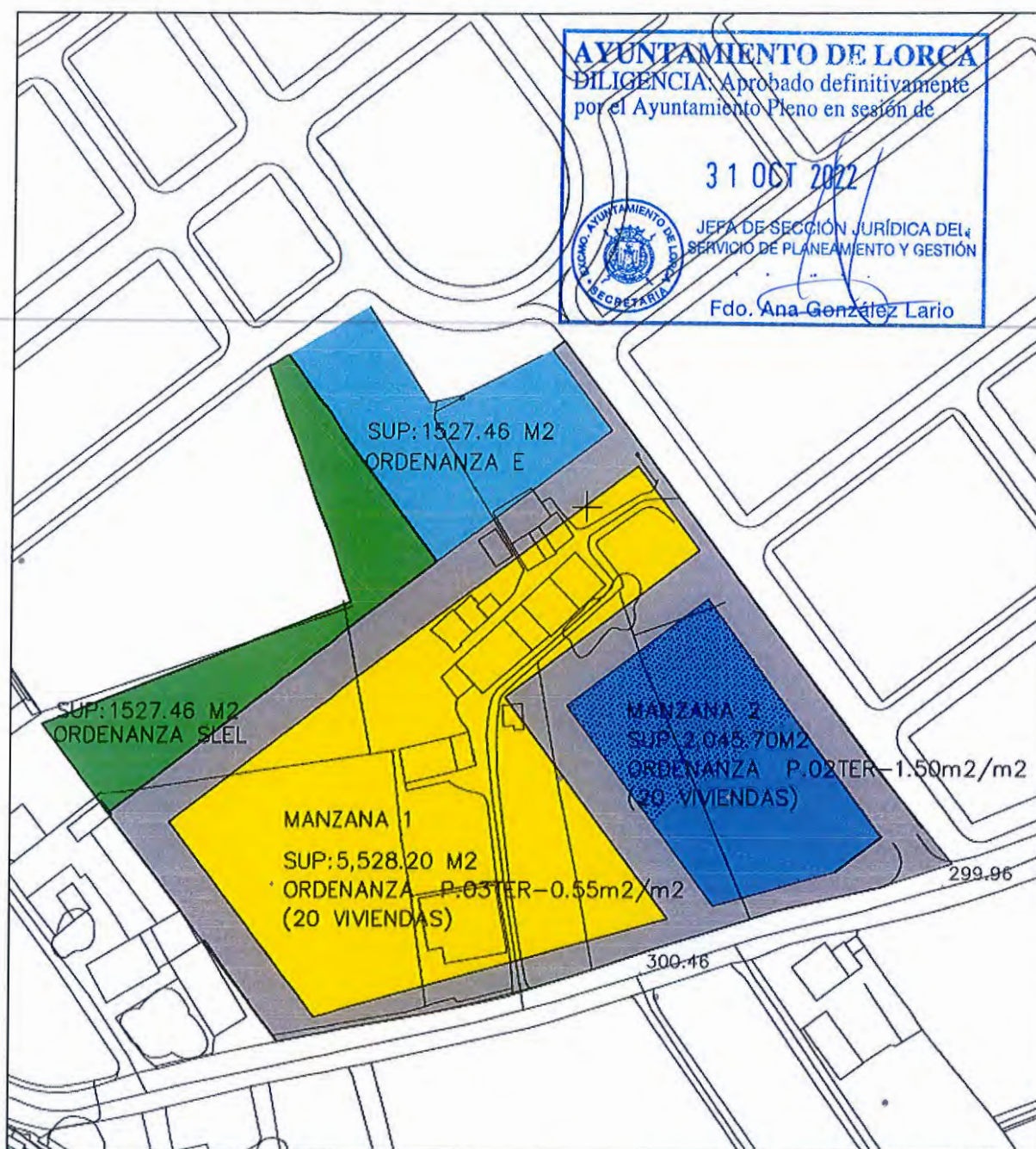
El caso que nos ocupa trata de una modificación menor, por lo que se deberá abordar el trámite ambiental conforme a lo establecido en la Sección 2ª, del Capítulo 7, del título II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, iniciando el procedimiento de **evaluación ambiental estratégica simplificada** mediante la elaboración del correspondiente Documento Ambiental Estratégico con los contenidos establecidos en el artículo 29.1 de la citada Ley 21/2013.

De conformidad con el artículo 102.2 de la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia, modificado mediante la Ley 5/2020, de 3 de agosto, de mitigación del impacto socio-económico del COVID-19 en el área de medio ambiente:

" 2. Para los planes y programas y modificaciones de planes y programas cuya elaboración, adopción o aprobación, corresponda íntegramente a las entidades locales, con independencia de que su iniciativa sea pública o privada, en los municipios con población superior a 50.000 habitantes, actuará como órgano ambiental el ayuntamiento correspondiente al ámbito territorial del plan o programa. Tratándose de municipios con población no superior a 50.000 habitantes, el órgano ambiental autonómico, mediante la suscripción del oportuno convenio, podrá delegar en el ayuntamiento el ejercicio de las funciones de órgano ambiental a que se refiere este apartado, cuando el ayuntamiento disponga de medios para llevarlas a cabo."



3. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN



ORDENANZA PLAN PARCIAL VIGENTE

	IDENTIFICACION PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	TECHO EDIFICABLE (m ²)
	SLEL		1,527.46	—	—
	SLEP		1,527.46	—	—
	MANZANA 1	P.O.3.TER	5,528.20	0.55	3,040.51
	MANZANA 2	P.O.2.TER	2,045.70	1.50	3,068.55
	SSVV		3,257.18	—	—
	TOTALES		13,886.00	—	6,109.06

3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Con la modificación objeto de este documento, ~~reducir los retranqueos de 4 metros a 3 metros (sin afectar a la edificabilidad) en la MANZANA 1 ordenada por PEDANÍA 0.1 y en la MANZANA 2 ordenada por PEDANÍA 0.2, se pretende conseguir lo siguiente:~~

- Una **mayor flexibilidad** a la hora de la composición arquitectónica de las edificaciones a proyectar.
- Una **mayor accesibilidad** de las viviendas unifamiliares, adosadas o aisladas, al poder desarrollar mayor parte del programa en planta baja.
- **Mejor comportamiento sísmico** al poder desarrollar mayor parte de la edificación en planta baja, obteniendo menores esbelteces y un centro de gravedad más bajo.
- **Eliminar el problema de aprovechamiento** de las parcelas en esquina de la MANZANA 2 (PEDANÍA 0.3 S7R), ya que con los actuales parámetros, es imposible el aprovechamiento al que tienen derecho.
- Con las modificaciones propuestas que sólo afectan al retranqueo de la edificación, **no se altera la EDIFICABILIDAD de las parcelas, ni los USOS, ni los VIALES, ni la PARCELACIÓN, ni las CONDICIONES ESTÉTICAS.**



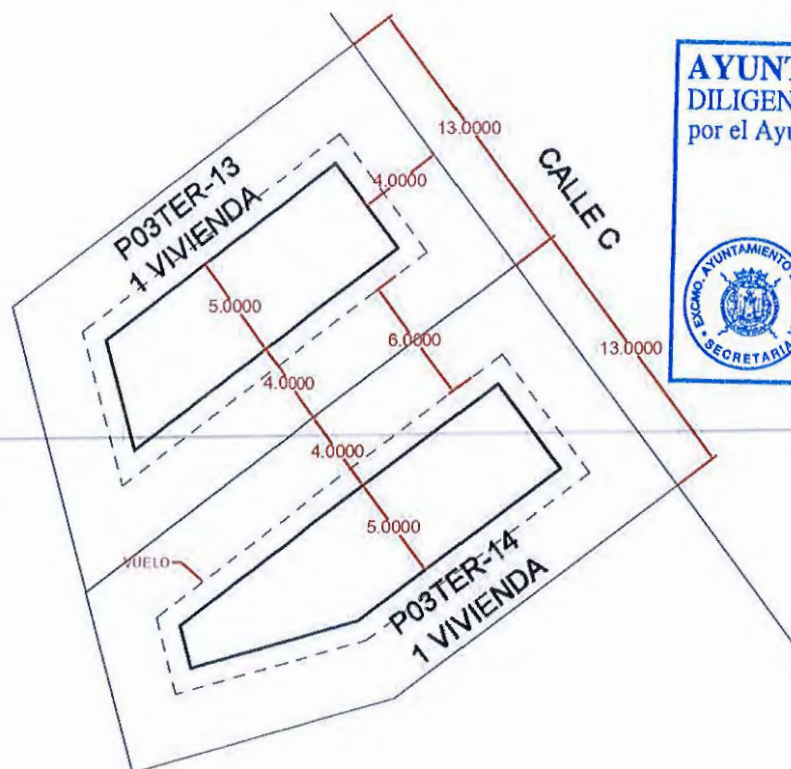
3.1.1 JUSTIFICACIÓN DE MODIFICACIÓN DE RETRANQUEOS Y VUELO EN ORDENANZA 03

Con la ordenanza vigente, en la que tenemos un frente mínimo de parcela de 12 metros, y unos retranqueos entre parcelas de 4 metros con un vuelo permitido sobre este de 1 metro en planta alta. Nos podemos encontrar con que el espacio resultante para edificar en planta baja sea de unos 4 metros de ancho, y en planta alta de 6 metros al permitirse un vuelo de 1 metro sobre el retranqueo.

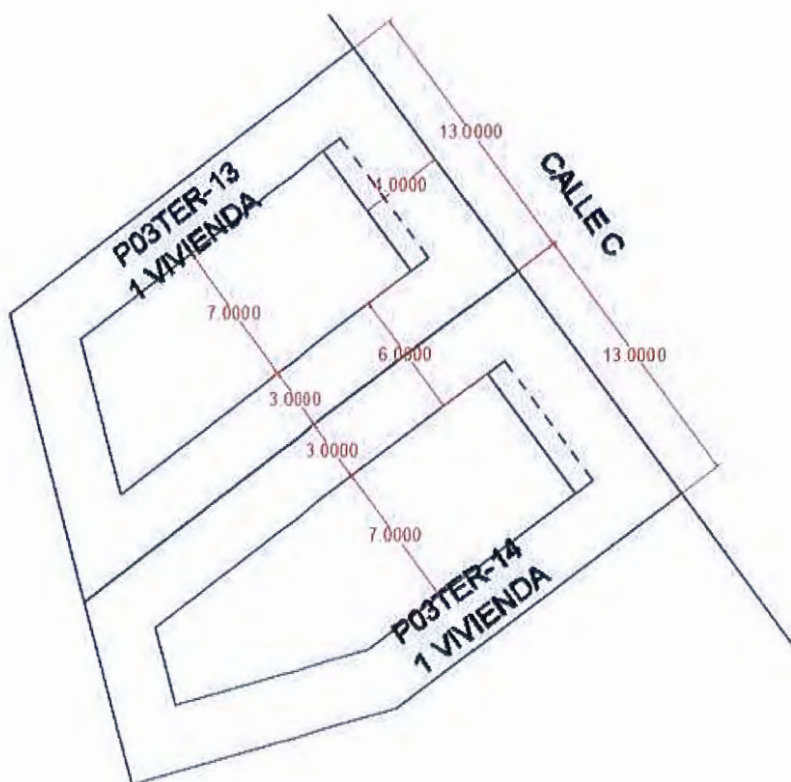
Véase en los siguientes gráficos, a modo de ejemplo como resulta para las parcelas 13 y 14 la aplicación de los parámetros de las ordenanzas vigentes (Retranqueo 4 metros a lindero, permitiéndose vuelo en planta alta de 1 metro sobre este) y como resultarían las mismas parcelas aplicándose los parámetros tras la propuesta de modificación de plan parcial, afectando solo a los **retranqueos a linderos, reduciendo el retranqueo a 3 metros y eliminando el vuelo** sobre este. El retranqueo a vial no es objeto de modificación.

Tras la modificación, las edificaciones entre si, en realidad estarían a la misma distancia de 6 metros, pero permitirían una mayor flexibilidad a la hora del diseño de la edificación ya que pasaríamos de un ancho de edificación mínimo de 4 metros a 6 metros en planta baja. Esta modificación nos permite:

- **Viviendas más accesibles**, al poder concentrar la mayor parte del techo edificable en planta baja.
- **Mejor comportamiento sísmico de la edificación**, al reducir claramente la esbeltez.



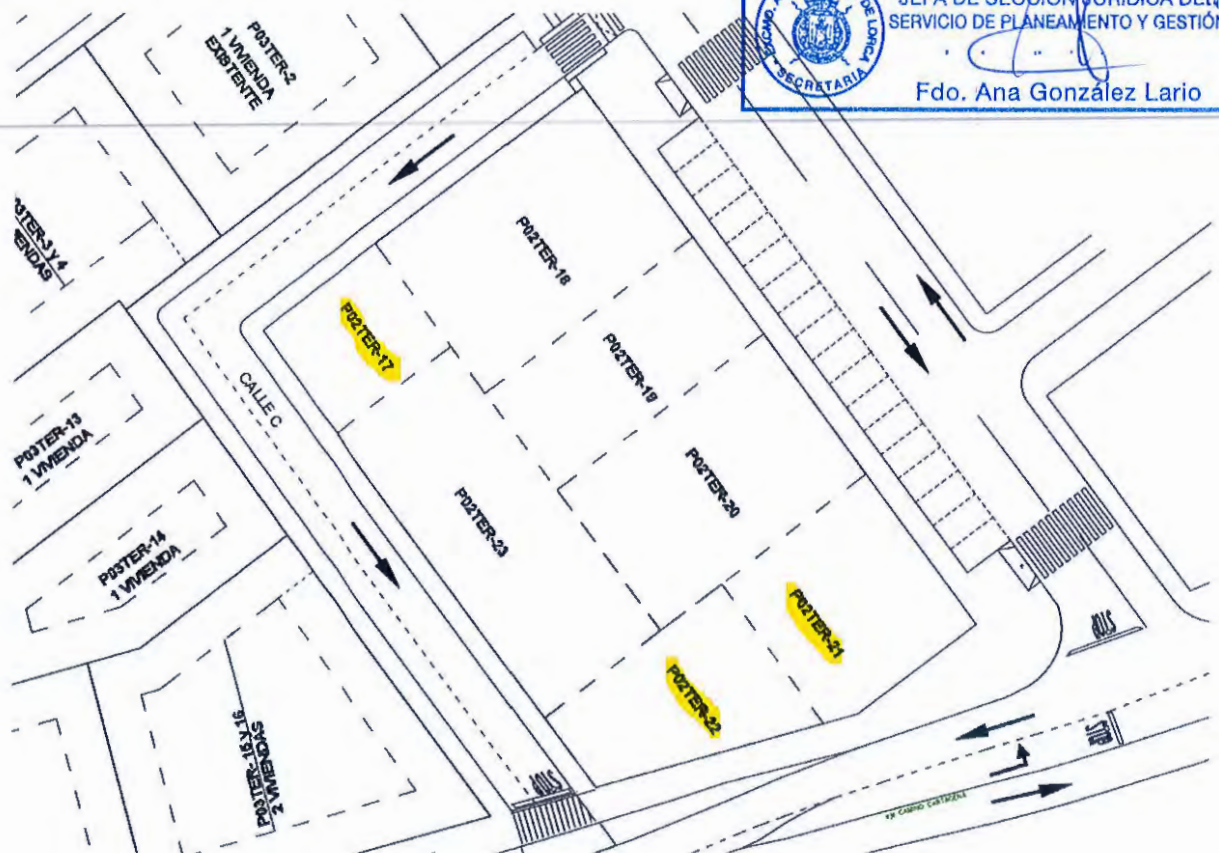
Retranqueos según ordenanzas vigentes



Retranqueos según ordenanzas propuestas

3.1.2 JUSTIFICACIÓN DE MODIFICACIÓN DE RETRANQUEOS Y VUELO EN ORDENANZA 02

La manzana 2 del plan parcial está dividida en 7 parcelas, con superficies relativamente pequeñas, a modo de ejemplo, las parcelas 17, 21 y 23 tienen unos 148 m², 268 m² y 229 m² respectivamente.



Estas 3 parcelas al encontrarse en esquina, y afectarle el retranqueo a vial de 4 metros por dos de sus caras, resultaría un espacio neto edificatorio que no les permite completar la edificabilidad (1,5m²/m²) a la cual tienen derecho sus propietarios, 222 m², 344 m² y 402 m² respectivamente, en las 3 plantas permitidas.

La parcela 17 tiene una edificabilidad permitida de 221,91 m², pero como se demuestra en los siguientes gráficos, solo se podrían llevar a cabo unos 164,7 m², es decir, existe una pérdida de unos 57 m² de techo edificable, lo que se pretende corregir con esta modificación del plan parcial.

La parcela 21 tiene una edificabilidad permitida de 402,98 m², pero como se demuestra en los siguientes gráficos, solo se podrían llevar a cabo unos 361 m², es decir, existe una pérdida de unos 42 m² de techo edificable, lo que se pretende corregir con esta modificación del plan parcial.

PARCELA 17

SUPERFICIE CONSTRUIBLE CON ORDENANZA ACTUAL

PLANTA BAJA = 66.5
 PLANTA ALTA = 83.8
 PLANTA ÁTICO = 26.4
 2 HUECOS ESCALERAS = - 12

 TOTAL = 164.7 M2

SUPERFICIE TECHO 221.91 M2 (212.28 m2 VPQ)

PÉRDIDA DE EDIFICABILIDAD = - 57.21

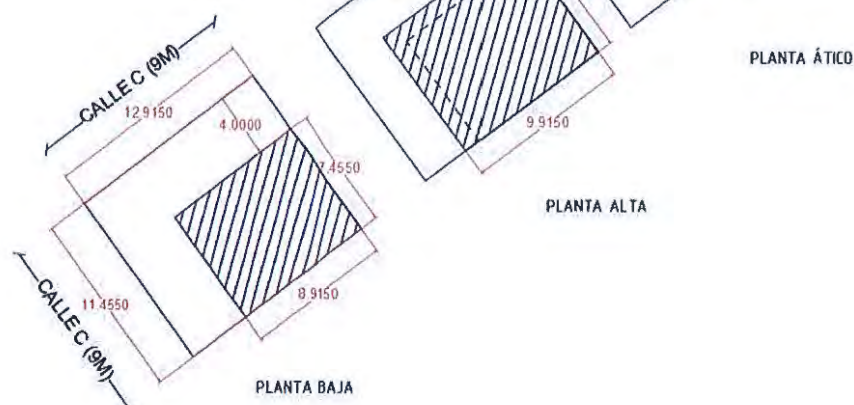
AYUNTAMIENTO DE LORCA
 DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
 por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

31 OCT 2022



JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Fdo. Ana González Lario



PARCELA 21

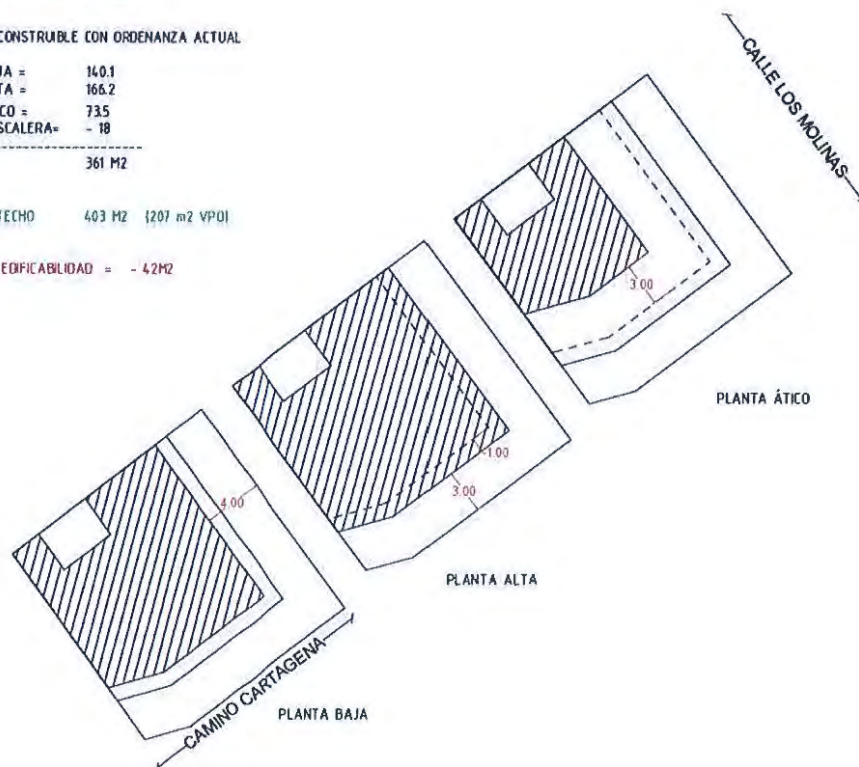
SUPERFICIE CONSTRUIBLE CON ORDENANZA ACTUAL

PLANTA BAJA = 140.1
 PLANTA ALTA = 166.2
 PLANTA ÁTICO = 73.5
 3 HUECOS ESCALERA = - 18

 TOTAL = 361 M2

SUPERFICIE TECHO 403 M2 (207 m2 VPQ)

PÉRDIDA DE EDIFICABILIDAD = - 42 M2



Para corregir este problema, con la presente modificación se pretende pasar de un "retranqueo a fachada" de 4 metros a 3 metros. Esta modificación nos permite:

- **Desarrollar toda la edificabilidad** a la que tienen derecho los propietarios.
- **Viviendas más accesibles**, al poder concentrar la mayor parte del techo edificable en planta baja.
- **Mejor comportamiento sísmico de la edificación**, al reducir claramente la esbeltez.



3.2 MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL NO ESTRUCTURAL Nº2

3.2.1 MEMORIA INFORMATIVA

La propuesta de modificación puntual Nº 2 del PLAN PARCIAL S7-R de Tercia no plantea modificación alguna de este epígrafe.

3.2.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES EN RELACIÓN AL PGMO

La propuesta de modificación puntual Nº 2 del PLAN PARCIAL S7-R de Tercia no plantea modificación alguna de este epígrafe.



3.2.3 MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

La propuesta de modificación puntual Nº 2 del PLAN PARCIAL S7-R de Tercia no plantea modificación alguna de este epígrafe.

3.2.4 PLANOS

La propuesta de modificación puntual Nº 2 del PLAN PARCIAL S7-R de Tercia no plantea modificación alguna de este epígrafe.

3.2.5 NORMAS URBANÍSTICAS.

- **NORMAS GENERALES. CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA**

La propuesta de modificación puntual Nº 2 del PLAN PARCIAL S7-R de Tercia no plantea modificación alguna de este sub-epígrafe.

- **NORMAS DE PROTECCIÓN. VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES**

La propuesta de modificación puntual Nº 2 del PLAN PARCIAL S7-R de Tercia no plantea modificación alguna de este sub-epígrafe.

- **NORMAS DE GESTIÓN. SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN**

La propuesta de modificación puntual Nº 2 del PLAN PARCIAL S7-R de Tercia no plantea modificación alguna de este sub-epígrafe.

- **NORMAS DE URBANIZACIÓN. ORDENZAS (MODIFICADAS PARCIALMENTE)**

La modificación puntual Nº 2 del PLAN PARCIAL S7-R de Tercia modifica las ordenanzas **PEDANÍA 02, Y PEDANÍA 03**, en el resto no se plantea modificación alguna.

PEDANIA 0.2 S7.R (MANZANA 2) MODIFICADA

Esta ordenanza corresponde al desarrollo del uso residencial tanto en tipología de vivienda unifamiliar adosada o pareada. El presente PLAN PARCIAL dispone para el desarrollo de esta tipología una manzana completa, designada como **MANZANA 2**, en las que la edificación queda regulada por las siguientes condiciones:

USOS	
Característicos	Residencial unifamiliar agrupada, adosada o pareada
Complementarios	Garaje-aparcamiento privado
Compatibles	✓ Residencia comunitaria ✓ Comercial, categoría a, situado en planta baja asociado o no a planta sótano o semisótano. ✓ Oficinas, situado en planta baja asociado o no a planta primera o semisótano ✓ Hotelero, categorías 1, 3, 4 y 5 ✓ Hostalero, situado en planta baja asociado o no a otras plantas, con aforos tipos I y II, y tipo III en edificio exclusivo ✓ Servicios recreativos y otros servicios terciarios situados en planta baja, con aforo tipos I y II, y tipo III en edificio exclusivo ✓ Industria y talleres compatibles con uso residencial ✓ Actividades complementarias del uso agropecuario ✓ Dotacional, todas las clases ✓ Todos los usos compatibles, en las clases y categorías que se establecen, podrán desarrollarse en edificio exclusivo.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.
Incompatibles	Industrial

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
31 OCT 2022
JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Edo. Ana González Lario

PARCELACIÓN	
Parcela mínima	75,00 m ²
Frente mínimo	5,00 m
Diámetro Inscrito	5,00 m (Edificable)

VOLUMEN	
Edificabilidad	Según plano de ordenación
Sótano	Sí, sobre ocupación máxima
Bajo cubierta / Ático	Sí

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
Retranqueos Mínimos	
Fachada	3.00 m
Vuelos	En fachada, se permiten vuelos de hasta 1.00 m de profundidad desde la alineación retranqueada.
Altura máxima	2 Plantas + Ático o Bajocubierta
Ocupación máxima	100% de la superficie restante del retranqueo obligatorio

CONDICIONES DE ESTÉTICAS	
-	Se prohíben cubiertas de fibrocemento
-	Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, esta llevará antepecho protector.
-	Todos los paramentos visibles desde cualquier punto de la vía pública deberán ser tratados con calidades de fachada
-	Los cerramientos de parcela, en su caso, estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 1,20m por encima del cual deberán alternar partes ciegas y diáfanas, hasta una altura máxima de 2,50 m. El cerramiento podrá dividirse en tramos de longitud inferior a 20.00 m, y su altura se medirá desde la rasante de la calle, en el centro de cada tramo.

CONDICIONES ESPECÍFICAS	
-	En los espacios libres de parcela, incluidos los retranqueos obligatorios, se permiten los usos o actividades de esparcimiento, recreativos o deportivos, que no precisen de instalaciones cubiertas, el aparcamiento de vehículos, la disposición de escalinatas, aterrazamientos o rampas, siempre que no superen 1,20 sobre la acera

PEDANIA 0.3 S7.R (MANZANA 1) MODIFICADA

Esta ordenanza corresponde al desarrollo del uso residencial tanto en tipología de vivienda unifamiliar aislada, adosada o pareada. El presente PLAN PARCIAL dispone para el desarrollo de esta tipología una manzana completa, designada como **MANZANA 1**, en las que la edificación queda regulada por las siguientes condiciones:

USOS	
Característicos	- Residencial unifamiliar en todas sus clases y categorías.
Complementarios	- Garaje-aparcamiento privado
Compatibles	✓ Residencia comunitaria
	✓ Comercial, categoría a, situado en planta baja asociado o no a planta sótano o semisótano.
	✓ Oficinas, situado en planta baja asociado o no a planta primera o semisótano
	✓ Hotelero, categorías 1,3,4 y 5
	✓ Hostalero, situado en planta baja asociado o no a otras plantas, con aforo tipos I y II, y tipo III en edificio exclusivo
	✓ Servicios recreativos y otros servicios terciarios situados en planta baja, con aforo tipos I y II, y tipo III en edificio exclusivo.
	✓ Industria y talleres compatibles con uso residencial
	✓ Actividades complementarias del uso agropecuario
Prohibidos	El resto de los no mencionados.
Incompatibles	Industrial

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

31 OCT 2022



JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Fdo. Ana González Lario

PARCELACIÓN	
Parcela mínima	250,00 m ²
Frente mínimo	12,00 m
Diámetro Inscrito	12,00 m

VOLUMEN	
Edificabilidad	Según plano de ordenación
Sótano	Si, sobre ocupación máxima
Bajo cubierta / Ático	Si

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
Retranqueos Mínimos	
Fachada	4,00 m
Linderos	3,00 m
Vuelos	En fachada, se permiten vuelos de hasta 1,00m de profundidad desde la alineación retranqueada. En linderos no se permite vuelo sobre zona de retranqueo.
Altura máxima	2 Plantas + Ático o Bajocubierta
Ocupación máxima	100% de la superficie restante del retranqueo obligatorio

CONDICIONES DE ESTÉTICAS	
-	Se prohíben cubiertas de fibrocemento
-	Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, esta llevará antepecho protector.
-	Todos los paramentos visibles desde cualquier punto de la vía pública deberán ser tratados con calidades de fachada
-	Los cerramientos de parcela, en su caso, estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 1,20m por encima del cual deberán alternar partes ciegas y diáfanos, hasta una altura máxima de 2,50 m. El cerramiento podrá dividirse en tramos de longitud inferior a 20,00 m, y su altura se medirá desde la rasante de la calle, en el centro de cada tramo.

CONDICIONES ESPECÍFICAS	
-	Los propietarios colindantes, podrán evitar el retranqueo al lindero común si acuerdan edificar por adosamiento en ese lindero. De este acuerdo deberá quedar reflejo registral.
-	En los espacios libres de parcela, incluidos los retranqueos obligatorios, se permiten los usos o actividades de esparcimiento, recreativos o deportivos, que no precisen de instalaciones cubiertas, el aparcamiento de vehículos, la disposición de escalinatas, aterrazamientos o rampas, siempre que no superen 1,20 sobre la acera.

ORDENANZA . E

La propuesta de modificación puntual Nº 2 del PLAN PARCIAL S7-R de Tercia no plantea modificación alguna de esta ordenanza.

ORDENANZA SLEL

La propuesta de modificación puntual Nº 2 del PLAN PARCIAL S7-R de Tercia no plantea modificación alguna de esta ordenanza.



- **NORMAS DERIVADAS DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

Tras la solicitud de modificación, se inició nuevo proceso de Evaluación Ambiental, resultando las siguientes especificaciones:

a) ESPECIFICACIONES GENERALES

Únicamente se podrán realizar las actuaciones derivadas de la Modificación nº 2 del Plan Parcial Sector 7-R Tercia del PGMO de Lorca, tal y como están descritas en la documentación aportada, y éstas deberán ajustarse a lo establecido en el presente informe y condicionado. En el caso de que se produzcan modificaciones derivadas de las siguientes fases hasta su aprobación, en función de su entidad, el Ayuntamiento deberá justificar si éstas requirieran el inicio de un nuevo procedimiento de evaluación ambiental

b) ESPECIFICACIONES DERIVADAS DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO EXP.2021/EVAMES-3

Derivadas del informe de la Dirección General de Medio Natural (R.E. 02/02/2022):

- Se han de tener en cuenta para la realización de cualquier actuación en esa zona, lo contenido en el Anexo de condiciones para las autorizaciones y ocupaciones temporales en la vía pecuaria "Vereda del Camino de Cartagena" que se adjunta en el informe emitido por la D.G. de Medio Natural, además de solicitar por el correspondiente trámite las posibles ocupaciones.

- Salvaguardando lo que pudiera resultar de los futuros deslindes y lo establecido en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, en su artículo 3 "Fines", apartado 1.c que dice "Garantizar el uso público de las mismas tanto cuando sirvan para facilitar el tránsito ganadero como cuando se adscriban a otros usos compatibles o complementarios", la ejecución del Plan Parcial y actuaciones que deriven del mismo, deberán garantizar el tránsito ganadero y otros usos compatibles y complementarios, además de cumplir los criterios técnicos establecidos en el referido anexo de condiciones.

- En ningún caso está permitido que cualquiera de las infraestructuras del proyecto, distintas a las de la que se trata, pueda afectar al dominio público de las vías pecuarias.

Derivadas del informe de la Dirección General de Medio Ambiente (R.E. 21/04/2022):

- Se tendrán en consideración medidas para evitar los daños a las personas, bienes y medio ambiente.

- En la ejecución de las obras que deriven de la modificación de este Plan Parcial se deberá cumplir con lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre atmósfera, residuos, suelos contaminados y vertidos.

- Se deberá considerar el posible incremento de tráfico así como el incremento de movilidad y sus efectos en relación con el incremento de gases de efecto invernadero (GEI) así como de la contaminación que podría derivarse.

- Los vertidos al alcantarillado o a Dominio Público Hidráulico, deberán de ser autorizados por el ayuntamiento de Lorca o la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS), respectivamente.



- Calidad del aire

• Se deberá considerar el Plan de Mejora de la Calidad del Aire la Región de Murcia 2016-2018, aprobado mediante Resolución de 20 de enero de 2016, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se hace pública la aprobación del Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Región de Murcia 2016-2018 (B.O.R.M. 12/02/2016)

• Se deberá garantizar la compatibilidad de la actuación prevista con los usos existentes y próximos, al objeto de impedir riesgos o daños al medio ambiente o la seguridad y salud de las personas, evitando de manera Parcial las potenciales molestias que pueden ocasionarse a los vecinos o lugares en que se ejerzan actividades económicas.

Asimismo, se considerará la sinergia que produzcan diferentes actividades que se puedan desarrollar.

- Residuos

• Con carácter general, la modificación del Plan Parcial está sujeto a los requisitos establecidos en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, Real Decreto 833/1988, de 20 de julio sobre el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, modificado por el Real Decreto 952/1997, en la Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases, y en el Real Decreto 782/1998 que lo desarrolla, con la Ley 4/2009, de 14 de Mayo, de Protección Ambiental Integrada, con la demás normativa vigente que le sea de aplicación y con las obligaciones emanadas de los actos administrativos tanto precedentes como posteriores, otorgados para su funcionamiento y normas que se establezcan reglamentariamente en la materia que le sean de aplicación.

• Los residuos generados serán gestionados de acuerdo con la normativa en vigor, entregando los residuos producidos a gestores autorizados para su valorización, o eliminación y de acuerdo con la prioridad establecida por el principio jerárquico de residuo; en consecuencia, con arreglo al siguiente orden: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, otro tipo de valorización (incluida la valorización energética) y la eliminación, en este orden y teniendo en cuenta la mejor técnica disponible. Para lo cual previa identificación, clasificación, o caracterización -en su caso- serán segregados en origen, no se mezclarán ni diluirán entre sí ni con otras sustancias o materiales y serán depositados en envases seguros y etiquetados.

• El proyecto de desarrollo estará sujeto a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y de acuerdo con su artículo 5, dispondrá de un plan que refleje las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las obligaciones que incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, formando éste parte de los documentos contractuales

de la misma. Se incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo lo indicado en el Art. 4.1.a) del R.D. 105/2008.

- Así mismo, todos los residuos generados:

» Deben ser envasados, en su caso etiquetados, y almacenados de modo separado en fracciones que correspondan, como mínimo según cada uno de los epígrafes de seis dígitos de la Lista Europea de Residuos vigente (LER).

» El almacenamiento de residuos peligrosos se realizará en condiciones adecuadas de higiene y seguridad, impidiendo la entrada de agua de lluvia, sobre solera impermeable, disponiendo de sistemas de retención para la recogida de derrames, y cumpliendo con las medidas en materia de seguridad marcadas por la legislación vigente; además no podrán ser almacenados los residuos no peligrosos por un periodo superior a dos años cuando se destinen a un tratamiento de valorización o superior a un año, cuando se destinen a un tratamiento de eliminación y en el caso de los residuos peligrosos por un periodo superior a seis meses, indistintamente del tratamiento al que se destine.

» Las condiciones para la identificación, clasificación y caracterización, en su caso, etiquetado y almacenamiento darán cumplimiento a lo establecido en el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba, el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, el REGLAMENTO (UE) Nº 1357/2014 DE LA COMISIÓN y la DECISIÓN DE LA COMISIÓN 2014/955/UE, ambas de 18 de diciembre de 2014.

» Con el objetivo de posibilitar la trazabilidad hacia las operaciones de tratamiento final más adecuadas, se han de seleccionar las operaciones de tratamiento que según la legislación vigente, las operaciones de gestión realizadas en instalaciones autorizadas en la Región o en el territorio nacional, o –en su caso- a criterio del órgano ambiental autonómico de acuerdo con los recursos contenidos en los residuos, resulten prioritarias según la Jerarquía de residuos establecida en el artículo 8 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, en según el siguiente orden de prioridad: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, otro tipo de valorización, incluida la valorización energética y eliminación atendiendo a que:

1. Todos los residuos deberán tratarse de acuerdo con el principio de jerarquía de residuos. No obstante, podrá apartarse de dicha jerarquía y adoptar un orden distinto de prioridades en caso de su justificación ante el órgano ambiental autonómico (y previa aprobación por parte de éste), por un enfoque de "ciclo de vida" sobre los impactos de generación y gestión de esos residuos y en base a:

- Los principios de precaución y sostenibilidad en el ámbito de la protección medioambiental.
- La viabilidad técnica y económica.
- Protección de los recursos.
- El conjunto de impactos medioambientales sobre la salud humana, económicos y sociales.

2. Los residuos deberán ser sometidos a tratamiento previo a su eliminación salvo que se justifique ante el órgano ambiental autonómico (y previa aprobación por parte de ésta) de que dichos tratamientos, no resulta técnicamente viables o quede justificado por razones de protección de la salud humana y del medio ambiente de acuerdo con el artículo 23.1 de la Ley 22/2011, de 28 de julio.

- Se estará a lo dispuesto en la Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases, en el Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/1997 y en el Real Decreto 252/2006, de 3 de marzo, por el que se revisan los

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

31 OCT 2022



JEFE DE SECCIÓN JURÍDICA DEL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Fdo. Ana González Lario

objetivos de reciclado y valorización establecidos en la Ley 11/1997, de 24 de abril, por el que se modifica el Reglamento para su ejecución, aprobado por el Real Decreto 782/1998, de 30 de abril.

- Protección de los Suelos

• Con carácter general, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, en su caso, a la legislación autonómica de su desarrollo y la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, y además:

» No se dispondrá ningún envase, depósito o almacenamiento de residuos sobre el mismo suelo o sobre una zona conectada a red de recogida y evacuación de aguas.

» En las áreas donde se realice la carga, descarga, manipulación, almacenamiento, u otro tipo de operación con materiales contaminantes o residuos que puedan trasladar constituyentes contaminantes de carácter peligroso a las aguas o al suelo, será obligada la adopción de un sistema pasivo de control de fugas y derrames específico para los mismos.

» Los residuos producidos tras una fuga, derrame o un accidente (incendio y consiguientes operaciones de extinción, etc.), así como los materiales contaminantes procedentes de operaciones de mantenimiento, reparación, limpieza, lavado, etc., de instalaciones, vehículos, recipientes o cualquier otro equipo o medio utilizado serán controlados, recogidos y tratados, recuperados o gestionados de acuerdo con su naturaleza.

» Cuando durante el desarrollo de la ejecución de la obra civil se produzca una situación anómala o un accidente que pueda ser causa de contaminación del suelo, el titular de la citada actividad deberá comunicar, urgentemente si es en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, dicha circunstancia a la Dirección General de Medio Ambiente. En cualquier caso, el titular utilizará todos los medios a su alcance para prevenir y controlar, al máximo, los efectos derivados de tal situación anómala o accidente.

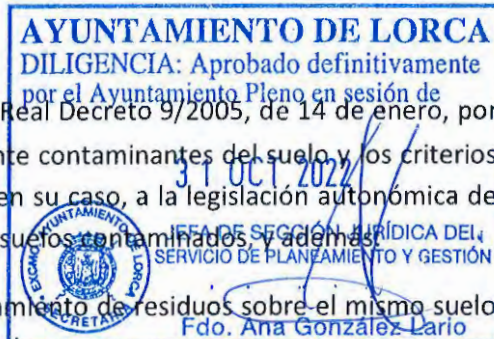
• El proyecto de desarrollo observará en todo momento, durante la renovación, los principios de respeto al medio ambiente comunes a toda obra civil, como son evitar la emisión de polvo, ruido, vertidos de maquinaria por mantenimiento, etc.

Derivadas del informe de la Dirección General de Territorio y Arquitectura (R.E. 20/12/2021):

Deberá tenerse en cuenta la siguiente normativa:

- El planeamiento general en vigor del municipio, la orden de aprobación; las modificaciones aprobadas y el planeamiento de desarrollo afectado.

- La Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM); el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, y el Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio. Así mismo, deberá considerarse el cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.



c) ESPECIFICACIONES DERIVADAS DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PARA EL SEGUIMIENTO DEL PLAN.

En este apartado se contemplan los mecanismos adecuados para prevenir, reducir y corregir los efectos ambientales significativos producidos, al objeto de asegurar una adecuada evolución ambiental del espacio afectado por el proyecto contribuyendo a mitigar los efectos del cambio climático.

Por tanto, se contemplan medidas para aquellos factores o elementos del medio natural analizados en apartados anteriores sobre los que se prevén efectos derivados del desarrollo del plan.



Cambio climático

La modificación presentada es una modificación de un planeamiento ya aprobado. Esta modificación no supone ninguna afección sobre el Cambio Climático distinta al Plan aprobado inicialmente. En la parcela actualmente se ubican viviendas unifamiliares y cultivos de regadío intensivo. La agricultura intensiva es uno de los mayores emisores de gases de efecto invernadero debido al abonado nitrogenado que se realizan en dichos terrenos. Por esto se estima que la sustitución de las parcelas actualmente dedicadas a la agricultura intensiva por una zona residencial en la que se incluirían 1527 metros cuadrados de zonas verdes, no supondrá un incremento de gases de efecto invernadero con respecto a la situación actual, pudiendo incluso disminuir la emisión de dichos gases con respecto a la actualidad, si se utilizan en las zonas verdes especies con elevado grado de captación de CO₂.

Calidad del aire

El tráfico es el principal aspecto ambiental implicado en la calidad del aire del ámbito de actuación, tal y como ocurre en otras áreas residenciales, con la particularidad de que al tratarse ésta de un residencial de mínima densidad, también la concentración de contaminantes generados por el tráfico será relativamente muy baja. Aun así, resulta interesante tomar una serie de medidas que lleven a mantener una calidad del aire óptima, de manera que se asegura una actuación de calidad, ambientalmente sostenible.

- Los camiones que realicen el traslado de la tierra excavada, deberán estar equipados con elementos para cubrir el material y así evitar su dispersión por acción del viento, será responsabilidad del Ingeniero de Campo de la Obra que esto se cumpla.

- Para minimizar la proliferación de polvo y el material particulado en suspensión, se deberá rociar agua en la zona de trabajo, este debe ser un proceso continuo y permanente, no escatimando gastos para mitigar este impacto.

- Será recomendable trabajar desde las primeras horas de la mañana y hasta el límite dado por las ordenanzas municipales de Lorca, a fin de evitar horarios donde haya mayor cantidad de tránsito en la vía pública.

- Los vehículos y la maquinaria utilizada, durante las fases de construcción, deberá cumplir con la legislación referente a emisión de gases de vehículos y maquinaria a motor, así como estar al día en sus revisiones periódicas para minimizar sus emisiones contaminantes.

- La circulación de los camiones que accedan o salgan de la obra se hará a velocidades inferiores a 30 km/h, mientras circulen por pistas de tierra.

- Se deberán realizar monitoreos periódicos a fin de comprobar la eficiencia de los equipos.

- Los equipos de combustión instalados para la producción de agua caliente y climatización, deberán cumplir con la legislación que le afecta y ser revisados periódicamente. Para minimizar las emisiones, esta producción será realizada primariamente con el uso de energía termosolar, utilizando los equipos de combustión para asegurar la temperatura necesaria.

- Las luminarias instaladas serán de tecnología LED con el fin de minimizar el consumo de energía eléctrica. En el caso de la iluminación de las vías públicas contará con sistemas que garanticen su no funcionamiento durante el día.

Calidad acústica

Los niveles de ruido en el área objeto de estudio son mínimos, debido a que se trata de un área rural relativamente alejada de cualquier foco de contaminación acústica. El único foco importante de ruido es la Autovía del Mediterráneo, situada al norte de la actuación.

Por otro lado, la única fuente de ruido que aparecerá con el desarrollo de la actuación será el tráfico rodado de acceso a la pedanía. Al tratarse de un área residencial de baja densidad, la densidad del tráfico no será muy alta en general en todo el interior de la misma, salvo quizá a ciertas horas punta y en una localización muy concreta como es el punto de entrada y salida de la pedanía, que creará un efecto de cuello de botella en el tráfico rodado.

- Con respecto al ruido, deberá ser minimizado al máximo, evitando el uso del claxon por parte de los vehículos que ingresen a recoger desmonte o material excedente. El movimiento de tierras incrementará el impacto sonoro que podría generar incomodidad a los usuarios y visitantes, por ello las maquinarias que sobrepasen los niveles permisibles deberán contar con silenciadores.

- La instalación de los grupos electrógenos y los sistemas de ventilación, deberán seguir también las normas de seguridad y contar con sistemas aislantes, para evitar la fuga de ruidos nocivos. Estos equipos deberán tener Planes de Mantenimiento periódicos.

- Durante la fase de funcionamiento, todas las nuevas instalaciones deberán cumplir con los niveles de inmisión de ruidos al medio ambiente recogidos en la Ordenanza Municipal.

Geología y Geomorfología

- Respecto a los restos de la tierra o roca excavadas en las parcelas, deberán ser dispuestos y almacenados en lugares adecuados en el interior de la obra, distante de la construcción y con fácil acceso de desplazamiento al exterior, antes de que sean trasladados finalmente al relleno sanitario.

- Los materiales extraídos de las zonas sobrantes deberán ser utilizados, principalmente para el relleno de las zonas que así lo requieran, intentando conseguir un balance cero de áridos.

- En esta etapa, la empresa constructora deberá contar con un Plan de Movimiento de Tierras y traslado de material a cargo del Ingeniero de Campo.

- Los sobrantes de áridos, en caso de existir deberán ser gestionados de manera adecuada, mediante su entrega a gestor autorizado, o vertedero autorizado.

Edafología

- Para los residuos domésticos producto de procesos metabólicos naturales, la empresa deberá colocar baños portátiles para uso de todos los trabajadores y controlará que estos se mantengan limpios y sean cambiados oportunamente.

- Mientras que los residuos producto de las acciones administrativas (papelería, aluminio, plásticos, vidrio, etc.) deberán ser depositados en contenedores de basura ubicados estratégicamente en la amplitud de la obra y debidamente rotulados.

- En caso de producirse el derrame de hidrocarburos o aceite (residuos peligrosos) en el área de trabajo o fuera del cerco perimétrico se deberá recoger la tierra con la sustancia peligrosa y ser depositada en contenedores específicos, etiquetados "tierra contaminada" que serán herméticamente cerrados y dispuestos en un área restringida de la obra elevados sobre el suelo para ser posteriormente gestionados.

Erosión



- En la propia parcela el riesgo erosivo es mínimo como se analizó en apartados anteriores. Si se debe analizar junto con la Confederación Hidrográfica del Segura, las consecuencias que el desarrollo del plan pueda tener en cotas inferiores, se deberá estar a lo que este disponga.

- La vegetación juega un papel importante en tanto en la presencia de la misma evita la degradación y erosión del terreno, controla la infiltración de agua y proporciona un cierto reforzamiento de las zonas superficiales, por lo que deberá evitarse la presencia de suelos carentes de vegetación.

Fauna

- Se garantizará que las obras, movimientos de maquinaria y tierras, se reduzcan a los mínimos imprescindibles.

- Al no contar en la zona de estudio con vegetación y árboles de gran porte, no se prestará ningún seguimiento sobre zonas de nidificación.

- Soterramiento de líneas eléctricas y telefónicas, para evitar cualquier posible afección sobre poblaciones de aves,

Vegetación

- Al encontrarse la parcela de estudio con vegetación de nulo interés, las medidas que se tomarán, serán para garantizar zonas verdes ajardinadas con especies autóctonas, de medio porte, que realicen efecto barrera en el perímetro de la parcela para ruidos y árboles de porte, para proporcionar lugares de sombra.

Hidrología superficial

- Se respetarán, en lo posible las redes de escorrentía existentes, se estará a lo que disponga la autoridad de la cuenca, en los estudios que realiza sobre la zona.

- La posibilidad de modificación de las zonas inundables aguas abajo de la actuación supera el ámbito de actuación del plan, por lo que deberá ser el organismo de cuenca el que determine las actuaciones a realizar en esta zona.

Hidrología subterránea

- Los vertidos líquidos de aguas fecales de inodoros, urinarios y lavabos de las instalaciones auxiliares de obra, así como del lavado y funcionamiento de vehículos y maquinaria en el caso de que se realicen estas acciones en la zona de obra, no serán vertidos al medio, serán almacenados para su posterior retirada por gestor autorizado.

- No se ha identificado ningún impacto sobre la disponibilidad del recurso agua, puesto que las acciones que conllevan un consumo de agua (ejecución de la obra, operaciones de cimentación y hormigonado) no suponen la detracción de un volumen muy importante de agua que influya en el abastecimiento de la población o en la utilización del agua para otros usos (agrícolas).

- Por estos motivos, no se ha identificado ningún impacto sobre estos factores ambientales de aguas superficiales y subterráneas.

- En caso de ocurrir un accidente que pudiera causar contaminación ambiental, se pondrá en conocimiento del órgano ambiental competente y se realizarán las labores de recuperación de la zona afectada con la mayor brevedad posible.

- Una vez finalizadas las obras, se procederá a la limpieza y restauración del lugar donde haya sido ubicado el parque de maquinaria y otras instalaciones complementarias.

Salud pública

- Todo riesgo a la salud de los trabajadores que involucre su integridad física y mental, deberá ser previsto por la empresa constructora, primeramente, a través del uso de implementos de seguridad adecuados (uniforme, casco, botas de seguridad, arneses, protectores auditivos, gafas, entre otros,) implementos que serán proporcionados por la empresa constructora.

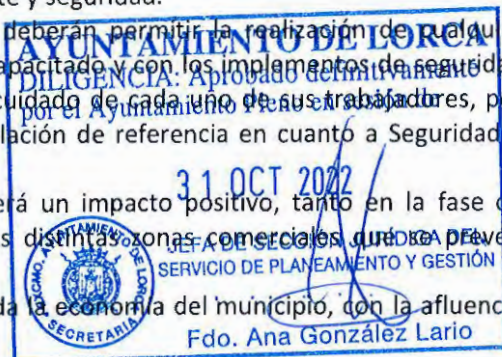


- En segundo lugar, todo trabajador que ingrese a trabajar en el proyecto debe recibir, antes de iniciadas sus labores, formación en medio ambiente y seguridad.

- Los capataces de obra y/o ingenieros, no deberán permitir la realización de cualquier trabajo para el cual un trabajador no se encuentre capacitado y con los implementos de seguridad adecuados, será responsabilidad de la empresa, el cuidado de cada uno de sus trabajadores, por ello deberá cumplir todo lo preceptuado en la legislación de referencia en cuanto a Seguridad y Salud en el Trabajo.

- El impacto de la generación de empleo, será un impacto positivo, tanto en la fase de construcción como en la de desarrollo gracias a las distintas zonas comerciales que se irán instalando.

- De forma directa, también se verá dinamizada la economía del municipio, con la afluencia de nuevos visitantes.



Paisaje

El paisaje en la zona va a sufrir un cambio importante, ya que pasaremos de un paisaje poco antropizado a un paisaje urbano. El cumplimiento de las medidas previstas en los apartados de geología y vegetación ayudarán a minimizar estos efectos, además de los allí previstos:

- Se evitará la plantación de especies alóctonas.
- La vegetación de zonas verdes se realizará con especies exclusivamente autóctonas e irá encaminada a la integración paisajística de la actuación.

Riesgo Sísmico

Cualquier infraestructura o desarrollo urbanístico que se realice, deberá haber sido diseñado bajo condicionantes de sismorresistencia. Además, se deberán seguir las consideraciones establecidas en el Plan Especial de Protección Civil por Riesgo Sísmico.

- ESPECIFICACIONES DERIVADAS DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PARA EL SEGUIMIENTO DEL PLAN.

Para el cumplimiento de todo lo establecido en este Documento Ambiental Estratégico, se deberá llevar a cabo un control que exija y obligue a su cumplimiento y, por supuesto, que estas medidas generen efectos esperados.

Las principales actuaciones de vigilancia y seguimiento ambiental se circunscriben a la fase de realización de las obras que se planteen en la parcela Sector 7 – Tercia.

El seguimiento para llevar a cabo se referirá especialmente a los efectos por la producción de residuos de construcción y a la producción de ruidos, especialmente los posibles impactos por ruido a las viviendas cercanas a dicha parcela.

El seguimiento consistirá en observar el cumplimiento de las ordenanzas municipales respecto de la generación de residuos de la construcción, así como de la ordenanza municipal sobre emisiones de residuos.

Conservación de la Calidad Ambiental	
Objetivo Ambiental Preservación del Confort Sonoro	Indicador Ambiental Niveles Acústicos
Protocolo Se realizarán mediciones periódicas de los niveles acústicos	
Necesidades Técnicas Las necesarias para la toma de mediciones acústicas	
Calendario de Seguimiento Antes del comienzo de las obras para la obtención de un nivel base. Posteriormente se realizarán mediciones periódicas	
Umbral de Alerta Nivel Sonoro Equivalente un 50% superior al nivel de base	
Medidas de Urgencia Paralización de las obras y colocación de pantallas acústicas hacia las zonas más sensibles.	Lugares de Observación Ámbito de actuación, especialmente en las viviendas próximas
	Umbral Inadmisible Niveles sonoros superiores a lo establecido en la legislación

Conservación de la Calidad Ambiental	
Objetivo Ambiental Control de residuos	Indicador Ambiental Residuos abandonados
Protocolo Diariamente se realizará una batida por el ámbito de actuación localizando los residuos abandonados durante las obras	
Necesidades Técnicas Las necesarias para la localización de los residuos abandonados.	
Calendario de Seguimiento Durante las obras, diariamente	Lugares de Observación Ámbito de actuación
Umbral de Alerta Residuos No Peligrosos abandonados	Umbral Inadmisible Residuos Peligrosos abandonados
Medidas de Urgencia Retirada del residuo y gestión adecuada del mismo	

Conservación de la Calidad Ambiental	
Objetivo Ambiental Control de residuos	Indicador Ambiental Gestión de residuos
Protocolo Se realizará una inspección visual de los lugares de almacenamiento y acopio y la revisión de la documentación correspondiente a la gestión de los Residuos.	
Necesidades Técnicas Las necesarias para la inspección visual de los lugares de acopio de residuos y de la documentación de gestión de residuos.	
Calendario de Seguimiento Durante las obras, semanalmente	Lugares de Observación Lugares de acopio de residuos y documentación de gestión de residuos
Umbral de Alerta Residuos mal acopiados o documentación mal cumplimentada	Umbral Inadmisible Residuos abandonados y sin documentación sobre su gestión
Medidas de Urgencia Se retirará el residuo y se realizará su correcta gestión	

AYUNTAMIENTO DE LORCA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
la gestión de los Residuos

31 OCT 2022



JEFE DE SECCIÓN JURÍDICA DEL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Fdo. Ana González Lario

Conservación del Bienestar de la Población	
Objetivo Ambiental Conservación de las infraestructuras	Indicador Ambiental Funcionamiento de las infraestructuras existentes
Protocolo Se estará en contacto con los habitantes y trabajadores de la zona, usuarios de las citadas infraestructuras para estar al tanto del funcionamiento de las mismas	
Necesidades Técnicas Las necesarias para la inspección de las infraestructuras.	
Calendario de Seguimiento Semanalmente	
Umbral de Alerta Quejas de algunos vecinos por disminución de la calidad del servicio debido a las obras	
Medidas de Urgencia Se reestablecerá el servicio tan pronto como sea posible	Lugares de Observación Infraestructuras existentes
	Umbral Inadmisible Quejas de algunos vecinos por pérdida total del servicio debido a las obras

3.2.6 PLAN DE ACTUACIÓN EN RELACIÓN CON LA GESTIÓN DEL PGM.

La propuesta de modificación puntual Nº 2 del PLAN PARCIAL S7-R de Tercia no plantea modificación alguna de este epígrafe.

3.2.7 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

La propuesta de modificación puntual Nº 2 del PLAN PARCIAL S7-R de Tercia no plantea modificación alguna de este epígrafe.

3.2.8 ESTUDIO IMPACTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL

En base a la modificación que se plantea, se inició proceso de Evaluación Ambiental, con expediente municipal 2021/EVAMES-3, cuyo Informe Ambiental fué aprobado por la junta de Gobierno Local, el 29 de abril de 2022, y publicado en el BORM el 1 de junio de 2022, y cuyas medidas se han incorporado en este documento, concretamente en el punto " **3.2.5. Normas Urbanísticas**"

4. CONCLUSIÓN

Con esta Memoria, se da por concluido este **TEXTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA** de **AYUNTAMIENTO DE LORCA**
Modificación Nº 2 No Estructural del Plan Parcial, Sector 7.R. **DECISION: Aprobado definitivamente**
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

LORCA, 28 de SEPTIEMBRE de 2022



31 OCT 2022

JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA DEL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Fdo. Ana González Lario

El Arquitecto, Don Diego José Ruiz López
DNI 23.283.349-N
Colegiado 1694, del COAMU